

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Olav Asbjørn Hammersland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 173/326 kvm
Tomtstr.: 115580 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1501250084

Småbruk på stor og fin tomt med løe, uthus og garasje.

Velkommen til denne fine eiendommen på Hammersland. Her får en fin utsikt, gode solforhold, løe, uthus og garasje i tillegg til en sjarmerende bolig. Det er enkel adkomst og tomten er på hele 115580 m².

Innholdsrikt bolighus over tre etasjer som har blitt godt vedlikeholdt samt modernisert de senere år. Boligen har bl.a. 5 soverom, 2 bad fra 2023 og kjellerstue. 3 varmepumper, en i hver etasje og elbillader i garasje.

Tuftavegen 45 har en nydelig og landlig beliggenhet. Her kan en nyte roen i idylliske og naturskjønne omgivelser. God beliggenhet for de som ønsker stor tomt med muligheter for å holde dyr, ha vedhogst eller dyrke mark o.l. Eiendommen har rettighet til båtfeste i Kørelen ved Hammerslandsbakken og jaktrettigheter. Eiendommen er tatt godt vare på og vedlikeholdt over tid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	94
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 153 m²

BRA totalt: 326 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m²

Entre/trapperom: 8,1

Bad 1: 2,7

Bad 2: 4,3

Hall: 8,6

Trapperom: 0,8

Kontor: 6,2

Kjøkken: 11,0

Stue: 34,0

2. etasje

BRA-i: 53 m²

Trapperom: 7,5

Soverom 1: 15,7

Soverom 2: 17,2

Soverom 3: 5,9

Soverom 4: 5,1

BRA-i: 42 m²

Trapperom/gang: 16,9

Vaskerom: 5,4

Kjellerstue: 13,5

Toalettrom: 1,4

Bod: 3,0

TBA fordelt på etasje

1. etasje
58 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 25 m² Lagerrom

Løe

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 16 m² Lagerrom

1. etasje
BRA-e: 58 m² Lagerrom

2. etasje
BRA-e: 34 m² Lagerrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 20 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

115580 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med lett adkomst og flere bruksmuligheter. Tomten passer perfekt for de som ønsker stor tomt hvor en kan ha dyr eller for de som drømmer om småbruk i landlige omgivelser.

Pent opparbeidet tomt rundt boligen, planter, prydbusker, flaggstang, diverse murer og trapper på terreng. Asfalt i parkering, stier og tun. Belegningsstein utenfor kjeller.

Det er i NIBIOs gårdskart registrert 0,8 daa overflatedyrka jord, 3,3 daa innmarksbeite, 13,2 daa skog inkl. myr av høy bonitet, 5,7 daa skog inkl. myr, lav bonitet, 13,9 daa

uproduktiv skog, 24,2 daa myr, 0,4 daa jordekt fastmark, 49,5 daa skrin fastmark og 4,7 daa bebyggd, samf, vann, etc. Totalt 115,7 dekar.

Selger opplyser også at det er rettighet til båtfeste i Kørelen ved Hammerslandsbakken. En har ikke sett at rettigheten er tinglyst eller at det foreligger skriftlig dokument på dette. Selger opplyser at dette er en rettighet som følger med småbrukene i området. Denne eiendommen har hatt båt der i mange år.

Tilleggsinfo fra Øygarden kommune:

Dette er en eldre eiendom som består av innmark og utmarksteiger, spesielt på innmark så ligger grensene i kartet med "dårlig" kvalitet. Totalt areal så beregnet areal for eiendommen i matrikkel er unøyaktig. Ellers viser en til arkivverket for grenseskildding og opprinnelige utskiftningskart for eiendommen.

Generell info:

Skylddelt eiendom er eiendom som er etablert ved Skylddelingsloven.

Skylddelingsloven var gjeldende fra 1909 til Delingsloven kom i 1980.

Seinere kom Matrikkeloven som har vært gjeldende fra 2010. Alle eiendommer som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikke har vært nyinnmålt ved kartforretning etter Delingsloven eller oppmålingsforretning etter Matrikkeloven, har stort sett unøyaktige posisjoner i kartet.

Beregninga av arealet er gjort ut fra dårlig grensekvalitet, som igjen fører til at arealberegningen kan være svært unøyaktig. Noen eiendommer kan ha en eller flere linjer som er målt inn, og noen skylddelte eiendommer er tegnet inn i kartet med sirkel.

Selger har solgt ca. 9,3 mål av eiendommen til Fylkeskommunen for bygging av ny vei. Arealet ligger øst i utmarken. Det vil gjenstå areal på begge siden av veien iht vedlagte reguleringskart. Kartforretning og utskilling vil gjøres i ettertid, og tomtestørrelsen vil da minke noe ut fra oppgitte areal. Selger opplyser at veien er for å redusere risiko for drikkevannskilde Kørelen med å flytte vei, samt forbedret vei mellom Skogsskiftet og Eidesund. Veien er i reguleringsplan for Sotrasambandet, men i opplysninger mottatt fra kommunen er dette ikke selve Sotrasambandet da Sotrasambandet vil gå mellom Kolltveit og Bergen.

Gnr.: 145, Bnr.: 5 og 10 har fellesareal på 6,1 dekar. Arealet skal sikre tilkomst til fraskilte tomter.

Beliggenhet

Tuftavegen 45 har en nydelig og beliggenhet på Hammersland med nærhet til både vann, sjø og fjell. Svært gode solforhold og fin utsikt fra deler av eiendommen. Her kan en nyte roen i idyliske og naturskjønne omgivelser. Stor og fin tomt med flere muligheter og enkel adkomst. God beliggenhet for de som ønsker stor tomt med muligheter for å holde dyr, ha vedhogst eller dyrke mark o.l. Eiendommen har rettighet til båtfeste i Kørelen ved Hammerslandsbakken.

Fra boligen er det kort kjøretur til Sund Senter hvor du finner dagligvare butikk, apotek m.m. For et bredere servicetilbud kan man kjøre til Sartor senter på under 20 minutter. På Sartor er det et rikt servicetilbud med blant annet flere butikker, spisesteder og kino. For den daglige handelen kan man benytte Rema 1000 Skogsvåg som den nærmeste.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Skogsvåg barnehage
- Sauafjellet FUS barnehage
- Glesnes barnehage
- Skogsvåg skule
- Spildepollen skule
- Sotra videregående skole avdeling Sund

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig, garasje og løe/uthus. Bygningene står på stor tomt. Spredt bebyggelse i området med stort sett eldre endboliger/bygninger

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Skogsvåg barnehage
- Sauafjellet FUS barnehage
- Glesnes barnehage
- Skogsvåg skule
- Spildepollen skule
- Sotra videregående skole avdeling Sund

Offentlig kommunikasjon

Buss stopp like ved med jevnlig bussavganger begge retninger.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Det er tekket med skifer og har tilstrekkelig helning på hoveddel, noe svak helning på tilbygg.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

Veggkonstruksjon:

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del
Vegger er kledd med liggende trekledning av nyere type.

Vinduer:

Vinduer med og uten isolerglass, flere nye seneste år, noen gjenstående eldre med varierende slitasjegrad.

Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Gulv mot grunn / etasjeskille:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

Uthus:

Uthus oppført med støpt gulv.

Mur og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med plater.

Løe:

Løe i mur og trekonstruksjon med plattform på ringmur.

Oppført som grindabygg med kraftige stokker og innfelte avstivere.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med plater.

Noe spor etter mit i konstruksjon registrert

Garasje:

Garasje oppført i murkonstruksjon støpt gulv, vegger og tak.

Det er noe synlig fukt i bakkant.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Hvis grov-vaskekjeller defineres som våtrom, så er der ofte litt fukt på sementgulv når det spyles / vaskes der.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Totalrenovert 2 bad

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Totalrenovert 2 bad

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Totalrenovert 2 bad

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

I de syv årene jeg har bodd her har det 2 ganger ved ekstra store vannmengder vært vanninntrengninger i deler av kjeller (mot vest). Det har ikke vært vann der siste 4-5 år

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Garasjetak er ikke 100% tett Tak tilbygg / yttergang var tekket på nytt i 2018 grunnet mindre lekkasje

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Huset er fra 1927, så alle gulvene er nok ikke i vater

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Det var mus i kjøkkenskap i 2019. Forsikringssak og utbedring gjort. Etter arbeid fra Straume våtrom, som inkluderte rør-i-rør hele huset, har det på nytt vært mus i kjøkkenskap. Straume våtrom har nylig gjennomgått arbeidet og sikret rørgjennomføringer på nytt. Tusselus finnes i kjeller og har gjort det i alle år.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Elbil-lader, el-arbeid i anledning oppussing andre etasje og totalreovering bad, m.m.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

BKK utførte kontroll tilbake i 2019 / 2020

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Elbillader i garasje

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Jeg har selv arbeidet med terrassedekke og hundehus, samt malt bygninger.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Skiftet vinduer Jeg har selv arbeidet med terrassedekke og hundehus, samt malt.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Forrige eier fikk utført vurdering av tak. Alt var OK, men jeg har ikke selv rapporten

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Tuftavegen 45. Innholdsrik eldre enebolig over tre etasjer som har blitt godt vedlikeholdt. Boligen er godt utnyttet og har en fin planløsning, med bl.a. 5 soverom, 2 bad og kjellerstue. Boligen er blitt oppgradert i senere år, og holder derfor en god standard.

Følgende er gjort i senere tid:

- Montert vamepumpe i 2. etg (2018).
- Tak tilbygg ble tekket om av blikkenslager (april 2018)
- 3 vinduer i nord skiftet, soverommene opp + det nede (2019)
- Pusset opp i andre etasje, 2 store soverom + gang (2019)
- Huset malt i 2020
- Skiftet 2 vinduer på kjøkken i 2021
- Skiftet 2 vinduer på soverom 2 etg, mot sør i 2021.
- Skiftet 2 vinduer på soverom 2 etg, mot øst i 2021.
- Fått rør-i-rør i hele huset (vår 2023).
- Noe nytt elektrisk på kjøkken + utelys (vår 2023).
- Begge badene er totalrenovert, og på det ene er det tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel (vår 2023).
- Alle dører i første etasje skiftet, også ytterdør (vår 2023).
- Vinduer på bad er nye (vår 2023).
- På oppsiden er det utlagt varmt- og kaldt vann + stikkontakt. I tillegg er der bygget "hunde-stell-overbygg" (sommer 2023).
- Montert elbil-lader i garasje + nye 16amp kurs (vinter 2023)
- Ny varmepumpe i kjeller (høst 2023)
- Terrasse har fått nytt dekke + nytt standerverk der det var trekonstruksjon i sør (vinter 2024).
- Inngang er oppusset overflater tak og vegger + listverk (vinter 2024).

Velkommen på visning!

Stue:

Lys og innbydende stue med et areal på 34,0 m². Her er det gode innredningsmuligheter for sittegruppe og spisebord. Rommet har store vindusflater som rammer inn den naturskjønne utsikten som strekker seg utenfor, samt bidrar til rikelig med lysinnslipp i arealet.

Fra stue er det utgang til stor terrasse hvor en kan nyte solen, fred og ro. Terrassen er sørvestvendt med murt utepeis. Terrassen kan enkelt innredes med flere sittegrupper, beplantning og annet terrassemøblement.

Kjøkken:

Praktisk kjøkkenløsning med god spiseplass. Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter oppgradert med folie og laminat benkeplate med nedfelt stålvask. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Soverom/Kontor:

Første etasje er også innredet med soverom brukt som kontor. Rommet har et areal på 6,2 m².

Soverom:

2 etasje er innredet med 4 praktiske soverom og gang. Soverommene har et areal på 15,7 m², 17,2 m², 5,9 m² og 5,1 m². De største soverommene er av svært god størrelse, med gode innredningsmuligheter for dobbeltseng, garderobe og annet ønskelig soverommsmøblement. De mindre soverommene kan innredes med standard soverommsmøblement, og egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Bad:

Boligen har to pene bad i første etasje, begge fra 2023. Badene er helfliset med varmekabler i gulv. De er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over.

Toalettrom:

Toalettrom i kjeller med tilkomst fra gang. Rommet har fliser på gulv, malt plater og strie på vegg. Det er utstyrt med toalett, enkel vask og stråleovn på vegg.

Vaskerom:

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger. Det er utstyrt med varmtvanns

Kjeller er innredet med kjellerstue, vaskerom, wc og boder. Kjellerstuen har et areal på 13,5 m² med plass til sofagruppe og mediemøblement. Rommet egner seg godt som ekstra stue, spillrom eller treningsrom m.m.

Løe og uthus er godt vedlikeholdt og vil passe ypperlig for lagring av ved og utstyr samt med muligheter for å ha dyr. Garasje med plass til bil og enkel adkomst.

Kort fortalt er dette en eiendom med flere bruksmuligheter hvor en kan leve ut småbruksdrømmen i rolige og landlige omgivelser med kort vei til det meste.

Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett, belegg og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Skifer avsluttes ujevnt mot vindski og har noe lokale vridninger.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe slitasje i nedre deler og kledning noe tett på tilbygget terrasse. Det mangler tilfredsstillende avslutning mot grunnmur for gjennomlufting.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noe spor etter mit i sperr og fuktskjolder i undertak registrert

Tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn, tiltak kan ikke utelukkes

Utvendig > Vinduer: Vinduer på loft og i kjeller med slitasje

Tiltak: Oppgradering må påregnes.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Gjelder kjellerdør med noe slitasje.

Tiltak: Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Overflater: Noe lokal slitasje og manglende finish.

Tiltak: Fungerer fint med dette avvik

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Må ses i sammenheng med drenering, nedløp og fuktsperre mot grunn og terreng.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører: Noe slitasje på eldste innvendige dører

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Det anbefales tiltak for å redusere fuktbelastning på grunnmur og støpt plate.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe lokale riss i murpuss

Tiltak: Vedlikehold må påregnes

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Tiltak bør utføres når drenering blir oppgradert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra

alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting. Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål. Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Tiltak: Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales , nærmere utredning for valg av tiltak anbefales. Estimat gjelder nevnte

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Pipe og ildsted:

Teglsteinspipe med innvendig rør, forblendet og malt. Peis innsats med oljebrenner i stue. Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert da eier i samråd med branninspektør i øygarden kommune har vurdert denne å være i tråd med dagens forskrift.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og tidligere yttervegg i heltre. Badet er under 5 år med dokumentasjon på faglig utførelse foreligger og fortsatt garanti.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning. Badet er under 5 år med gjenværende garantitid.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er pusset opp og modernisert i perioden fra 2018-2024. I 2023 ble det bl.a oppgradert til rør-i-rør og 2 helt nye bad samt ny varmepumpe i kjeller. Se full liste over oppgraderingene under innhold.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Fiber gjennom Bergen Fiber.

Parkering

Parkering for flere biler på egen eiendom. Garasje ved huset og enkel adkomst.

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen fra morgen til kveld. Her kan en flytte seg etter solen på den store eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er i dagens marked generelt stor etterspørsel etter småbruk. Her har en også tillegg for at en får være med på hjortejakt, solrik og landlig beliggenhet etc.

Eiendommen har garasje, uthus og driftsbygning som gir mulighet for å ha dyr på eiendommen. Med dagens energipriser vil det ha betydning for mange at det er vedskog på eiendommen som eier kan selge eller hente ut enten for salg eller eget bruk.

Jaktrett:

13 grunneiere har for tiden rettighet til 3 dyr pr år. Gamle Sund hjortevald administrerer dyr og eventuelle tilleggsdyr i området.

Jaktleder for området administrerer hvem som jakter, normalt kan alle grunneiere være med å jakte om de eller oppfyller kravene til jaktprøver etc. Det er ikke opplyst om naustrett eller andre rettigheter til vassdrag etc.

Bolighus opplyst bygget 1927 og tilbygget ca. 1990. Garasje har ukjent byggeår. Løe antatt oppført før 1930. Uthus antatt oppført på 1950 - 1960 tallet.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i vindfang, begge bad 1 etasje og i kjellerstue. Peis innsats med oljebrenner i stue. Tre varmepumper montert, en i hver etasje. Den i kjeller er fra 2023. Montert elbil-lader i garasje + nye 16amp kurs (vinter 2023).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 20 862

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og reno (hushold med sentralkompost). Merk at oppgitt beløp er en prognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp i 2024 var kr 20 525,44,-.

I tillegg opplyser kommunen at eiendommen har et ildsted registrert for feiing, med en årlig sum på kr 466,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 10 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4626/145/10:

18.09.1959 - Dokumentnr: 3095 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:16

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

- Parsellen (bnr 16) skal ha veirett 3m brei kjørebane over hovedbruket langs grensen mot bnr 2 til riksveien.
- Brønnrett og rett til å legge vannrør over hovedbruket til parsellen.

05.07.1961 - Dokumentnr: 2695 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:18

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

- Parsellen (bnr 18) får veirett korteste vei til bygdevei med bredde intill 3 meter.
- Gjerdeplikt.
- Rett til på kloakkgrøft på lagligste mål.

29.10.1970 - Dokumentnr: 6519 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning under off. vei m.v.

- Løyve til å kloakkledning under riksveg nr 555.

10.12.1979 - Dokumentnr: 11885 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:18

- Avtale om at tilbygg på bolig på bnr 18 kan settest opp med sålen 3,45m fra gjerde mot bnr 10.

20.08.1980 - Dokumentnr: 7668 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:128

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 128) får gjerdeplikt i øst- og nordgrensen.
- Parsellen får veirett, og rett til å legge vann- og kloakkledning over hovedbruket (etter anvisning fra eierene).

20.08.1980 - Dokumentnr: 7669 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:129

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 129) får gjerdeplikt.
- Parsellen får veirett, og rett til å legge vann- og kloakkledning over hovedbruket (etter anvisning fra eierene).

20.08.1980 - Dokumentnr: 7670 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:130

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 130) får gjerdeplikt i øst-, nord-, og vestgrensen.
- Parsellen får veirett, og rett til å legge vann- og kloakkledning over hovedbruket (etter anvisning fra eierene).

14.01.1982 - Dokumentnr: 376 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:22

- Gnr 145 bnr 22 får rett til å legge vann- og kloakkledning over bnr 10 etter anvisning og i samråd med grunneier.

01.10.1985 - Dokumentnr: 13643 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:9

Bestemmelse om bruksrett

- Gnr 145 bnr 9 har rett til å legge vei over bnr 10 i en bredde av 3,5 m over sin eiendom og frem til Vedalen.

19.12.1995 - Dokumentnr: 14065 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:128

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse ang vedlikehold.

Videre best. se kontrakt tgl 19/12 95.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 128) får gjerdeplikt i øst- og nordgrense.
- Parsellen får veirett, og rett til å legge vann- og kloakkledning, samt nødvendig vedlikehold av disse, over hovedbruket (etter anvisning fra eierene).

12.06.1996 - Dokumentnr: 6530 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:130

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Vedlikeholdsplikt.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen (bnr 130) får gjerdeplikt i øst-, nord- og vestgrense.
- Parsellen får veirett, og rett til å legge vann- og kloakkledning, samt nødvendig vedlikehold av disse, over hovedbruket (etter anvisning fra eierene).

12.06.1996 - Dokumentnr: 6531 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:129

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse ang vedlikeholdsplikt m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Parsellen får gjerdeplikt.
- Parsellen får veirett, og rett til å legge vann- og kloakkledning, samt nødvendig

vedlikehold av disse, over hovedbruket (etter anvisning fra eierene).

20.06.2008 - Dokumentnr: 504601 - Jordskifte
SAknr. : 1200-2004-0015 HAMMERSLAND
Gjelder denne registerenheten med flere
- Deling av sameie

07.03.2014 - Dokumentnr: 192501 - Jordskifte
Saksnr. 1200-2013-0041 Hammersland
Nord- og Midhordland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
- Forlik mellom bnr 18 og bnr 10.

10.06.1936 - Dokumentnr: 2070 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:145 Bnr:5

18.09.1959 - Dokumentnr: 203095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:145 Bnr:16

05.07.1961 - Dokumentnr: 202695 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4626 Gnr:145 Bnr:18

16.06.2015 - Dokumentnr: 536502 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1245 Gnr:45 Bnr:242

01.01.2020 - Dokumentnr: 595851 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1245 Gnr:45 Bnr:10

10.06.1936 - Dokumentnr: 2070 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:5
Med flere bestemmelser

01.10.1985 - Dokumentnr: 13643 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:9
- Rett til å benytte seg av vei opparbeidet av bnr 9, og rett til å kjøpe seg inn i veien.

19.12.1995 - Dokumentnr: 14066 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:145 Bnr:5
Bruksrett til veg,vann og kloakk for eierne på bnr. 5,7,10

og 128 m.v. Senere utskilte parseller fra 5.7 og 10 skal ha rett til å kjøpe seg inn i vegen og rett til vann og kloakk.

- Bnr 128 får legge vei fra sin tomtegrense gjennom Sognastølen frem til vei med avkjørsel ved Rv 555.

- Bnr 5, 7 og 10 skal ha rett til å bruke veien kostnadsfritt etter behov, og rett til å knytte seg til anlegg for vann og kloakk (senere utskilte parseller har rett til å kjøpe seg inn i veien, og rett til å knytte seg til anlegg for vann og kloakk).

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Det foreligger byggemelding for nybygg garasje datert 02.11.1968. Det er ikke mottatt dokumentasjon fra kommune vedrørende tilbygg fra 1988. Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei til privat vei. Privat vei på egen eiendom.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 124520150015

Plannavn: Detaljreguleringsplan for Fv 555 Sotrasambandet, parsell frå Fjell grense - Vorland

Ikrafttredelse: 18.06.2019

Formål:

Delareal 7 108 m²

Formål: Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o_SVG

Delareal 141 m2

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn o_SVT109

Delareal 1 456 m2

Formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Feltnavn L108

Delareal 143 m2

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn o_SVT108

Delareal 1 780 m2

Formål: Kjøreveg

Feltnavn o_SKV112

Delareal 1 399 m2

Formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Feltnavn L107

Bestemmelsesområder i reguleringsplanen:

Delareal 2 855 m2

Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Kommuneplan:

Planid: 124520110006

Plannavn: Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)

Ikrafttrådt: 04.10.2011

Formål:

Delareal 120 775 m2

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Områdenavn: L

Delareal 908 m2

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: LSB

Hensynssone i kommuneplanen:

Delareal 36 366 m2

KPHensynsonenavn: H740

KPBåndlegging: Båndlegging etter andre lover

Kommunedelplan:
Planid: 124520110005
Plannavn: Kommunedelplan for Skogsskiftet
Ikrafttrådt: 08.02.2011
Formål:
Delareal 94 785 m2
Arealbruk: LNF-område, Nåværende

Hensynssoner i kommunedelplanen:
Delareal 40 080 m2
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Restriksjoner i kommunedelplanen:
Delareal 36 440 m2
KPREstriksjoner: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 4 504 m2
KPREstriksjoner: Annen restriksjon

Retningslinjer i kommunedelplanen:
Delareal 70 434 m2
Retningslinjer: LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke lovpålagt boplikt eller priskontroll på eiendommen. Men kommunen kan illegge boplikt etter § 11 i konsesjonsbehandlingen. Kontakt kommunen for ytterligere spørsmål rundt dette,

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1 - 4 eller § 9 (2) - (4). I slike tilfeller skal selger

holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket. Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 500,-, visninger kr 3 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Fredrik Vatlø
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatlø@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

02.05.2025









Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tuftavegen 45, 5382 SKOGSVÅG



ØYGARDEN kommune



gnr. 145, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 27.04.2025

Oppdragsnr.: 20489-1971

Referansenummer: RB1846

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



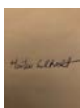
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med tillegg av kjeller, stor terrasse, separat garasje, uthus og løe.

Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur, heltre og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak dekket med skifer.

Bygningen er oppført i 1927, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert senere år.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er dekket med skifer og har tilstrekkelig helning på hoveddel, noe svak helning på tilbygg.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del
Vegger er kledd med liggende trekledning av nyere type.
Kledning fremstår i tråd med alder og er kontrollert for utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med og uten isolerglass, flere nye seneste år, noen gjenstående eldre med varierende slitasjegrad.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert, tilstandsgrad basert på helhet.
Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller og til bolig

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett, belegg og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder

og skader.

Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik med over 30 mm målt i stue

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Teglsteinspipe med innvendig rør, forblendet og malt.

Peis innsats med oljebrenner i stue.

Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert da eier i samråd med branninspektør i øygarden kommune har vurdert denne å være i tråd med dagens forskrift.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder bodrom og trapperom i underetasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging.

Innvendige trapper er testet og kontrollert.

Det er heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2023 med tilkomst fra entre med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Membran er kontrollert i sluk

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vegghengt toalett har iht mottatt mail integrert lekkasje sikring.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og tidligere yttervegg i heltre.

Badet er under 5 år med dokumentasjon på faglig utførelse

foreligger og fortsatt garanti.

Bad med tilkomst fra hall fra 2023 med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Sluk og membran fra 2023 er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Vegghengt toalett har iht mottatt mail integrert lekkasje sikring.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning.

Badet er under 5 år med gjenværende garantitid.

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger.
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.

Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong.

Synlig saltutslag på flere vegger.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Løe

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkken med profilerte fronter oppgradert med folie som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller med tilkomst fra gang.

Fliser på gulv, malt plater og strie på vegg.

Toalett, enkel vask, stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Avløpsrør i støpejern fra byggeår

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Tre varmepumper montert, siste fra 2023

200 liter vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Opprinnelig drenering fra byggeår, med noe oppgradering ved tilbygging.

Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.

Natursteinsmur i forkant og i overgang mellom inngang garasje og bolig.

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

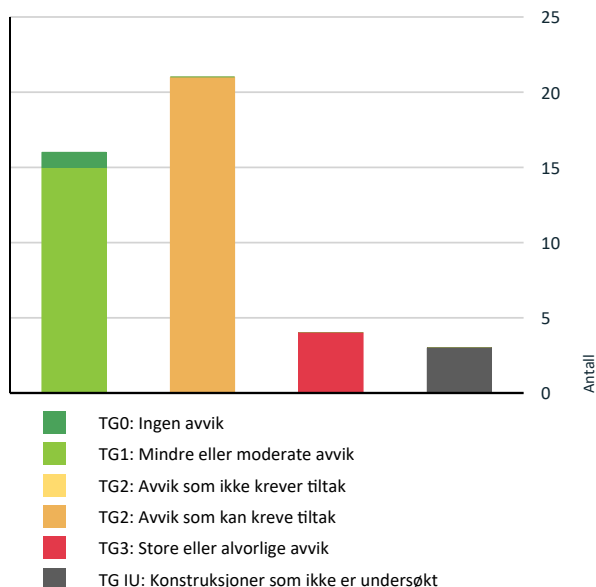
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

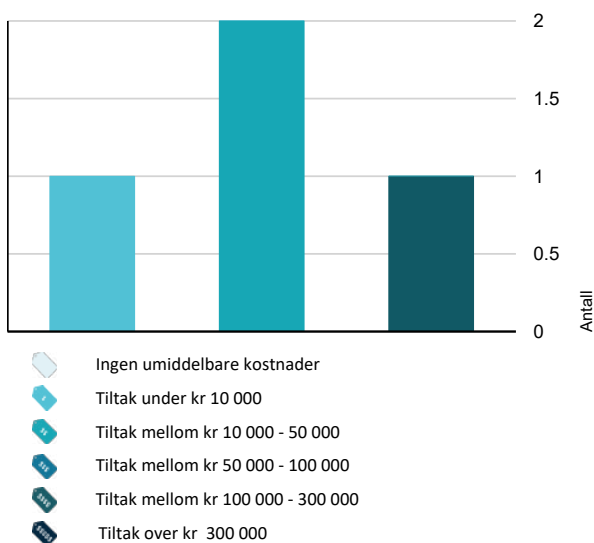
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Anvendelse
Beboelse

Standard

Enebolig opprinnelig oppført i 1927, er tilbygget ca 1990 og har en gjennomgående god standard.

Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ny tekking på tilbygg og varmepumpe montert.
2019	Modernisering	Flere nye vinduer og overflate oppgradert i 2 etasje.
2021	Modernisering	Byttet flere vinduer.
2023	Modernisering	Montert el bil lader, varmepumpe i kjeller, rør i rør, begge bad totalrenoveret, nye dører 1 etasje og nye vinduer på bad.
2024	Modernisering	Oppgradert overflater i entre/gang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekking med skifer og har tilstrekkelig helning på hoveddel, noe svak helning på tilbygg.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er avvik:

Skifer avsluttes ujevnt mot vindski og har noe lokale vridninger

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del
Vegger er kledd med liggende trekledning av nyere type.
Kledning fremstår i tråd med alder og er kontrollert for utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning noe tett på tilbygget terrasse.
Det mangler tilfredstillende avslutning mot grunnmur for gjennomlufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer
sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe spor etter mit i sperr og fuktskjolder i undertak registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn, tiltak kan ikke utelukkes



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass, flere nye seneste år, noen gjenstående eldre med varierende slitasjegrad.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert, tilstandsgrad basert på helhet.

Vurdering av avvik:

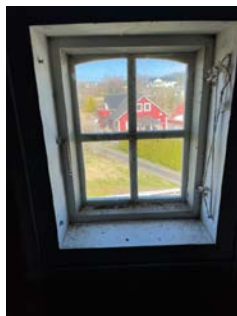
- Det er avvik:

Vinduer på loft og i kjeller med slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.



TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Gjelder kjellerdør med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst til kjeller og til bolig

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, laminat, parkett, belegg og fliser.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe lokal slitasje og manglende finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer fint med dette avvik



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik med over 30 mm målt i stue

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting. Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med innvendig rør, forblendet og malt.
Peis innsats med oljebrenner i stue.
Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert da eier i samråd med
branninspektør i Øygarden kommune har vurdert denne å være i tråd
med dagens forskrift.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder bodrom og trapperom i underetasje.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging.

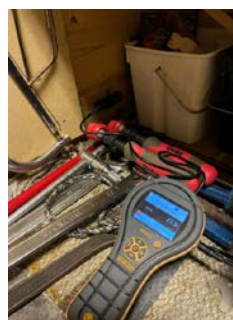
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Må ses i sammenheng med drenering, nedløp og fuktsperre mot grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TC 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er testet og kontrollert.
Det er heltre trapper med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på eldste innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023 med tilkomst fra entre med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er kontrollert i sluk

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Vegghengt toalett har iht mottatt mail integrert lekkasje sikring.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og tidligere yttervegg i heltre. Badet er under 5 år med dokumentasjon på faglig utførelse foreligger og fortsatt garanti.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med tilkomst fra hall fra 2023 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra 2023 er kontrollert

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Veggengt toalett har iht mottatt mail integrert lekkasje sikring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD 2

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og fast innredning.

Badet er under 5 år med gjenværende garantitid.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår med betong på gulv og vegger. Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft. Vv beholder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

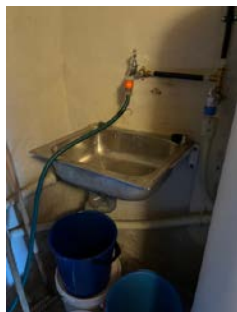
Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i betong. Synlig saltutslag på flere vegger.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, nærmere utredning for valg av tiltak anbefales. Estimert gjelder nevnte

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med profilerte fronter oppgradert med folie som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

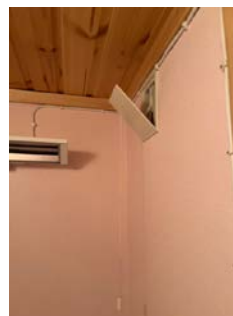
Toalettrom i kjeller med tilkomst fra gang.
Fliser på gulv, malt plater og strie på vegg.
Toalett, enkel vask, stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon..

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TO 1 Varmesentral

Tre varmepumper montert, siste fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TO 2 Varmtvannstank

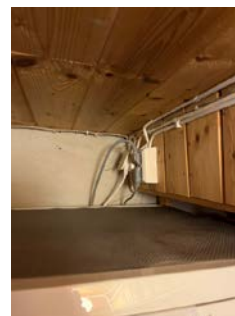
200 liter vv beholder fra byggeår plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

For arbeid i eier sin eie tid

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Tilstandsgrad basert på at kontroll ble utført i 2019/2020.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår, med noe oppgradering ved tilbygging.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for å redusere fuktbelastning på grunnmur og støpt plate.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokale riss i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur i forkant og i overgang mellom inngang garasje og bolig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak bør utføres når drenering blir oppgradert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeår er usikkert

Standard

Uthus oppført mellom løe og hovedhus og har enkel standard i tråd med tidspunkt for oppføring.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Uthus oppført med støpt gulv.

Mur og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Løe



Anvendelse

Lager

Byggeår

1930

Kommentar

Standard

Velbrukt enhet med gjennomgående standard fra byggeår.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Løe i mur og trekonstruksjon med plattform på ringmur.
Oppført som grindabygg med kraftige stokker og innfelte avstivere.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med plater.
Noe spor etter mit i konstruksjon registrert

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1967

Kommentar

Standard

Garasje fra 1967 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

Fremstår vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse

Garasje oppført i murkonstruksjon støpt gulv, vegger og tak.
Det er noe synlig fukt i bakkant.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

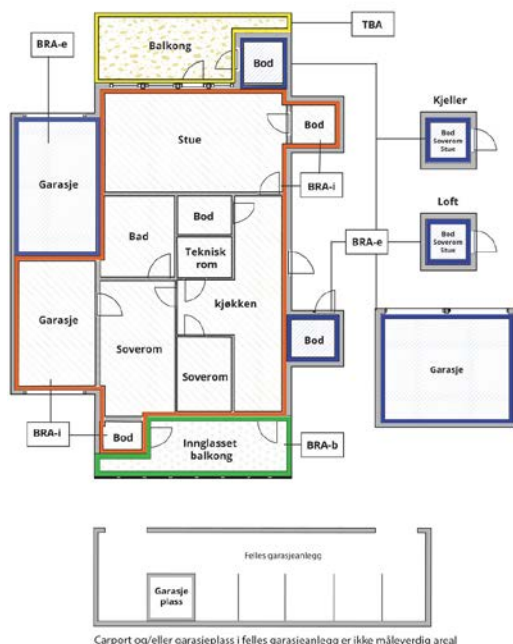
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	78			78	58		78
2 etasje	53			53			53
Kjeller	42			42			42
Loft						38	38
SUM	173				58	38	211
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/trapperom, Bad, Hall, Bad 2, Trapperom, Kontor, Kjøkken, Stue		
2 etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Trapperom /gang, Vaskerom, Kjellerstue, Toalettrom, Bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Entre/trapperom: 8,1
Bad 1: 2,7
Bad 2: 4,3
Hall: 8,6
Trapperom: 0,8
Kontor: 6,2
Kjøkken: 11,0
Stue: 34,0

2 etasje:

Trapperom: 7,5
Soverom 1: 15,7
Soverom 2: 17,2
Soverom 3: 5,9
Soverom 4: 5,1

Kjeller:

Trapperom/gang: 16,9
Vaskerom: 5,4
Kjellerstue: 13,5
Toalettrom: 1,4
Bod: 3,0

Loft: ikke målbart grunnet takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se punkt for rehabilitering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Lagerrom	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		58		58	
Loft		34		34	
Kjeller		16		16	
SUM		108			
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Lagerrom	
Loft		Lagerrom	
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Tuftavegen 45, 5382 SKOGSVÅG
Gnr 145 - Bnr 10
4626 ØYGARDEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	3
Uthus	0	25
Løe	0	108
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Olav Asbjørn Hammersland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	145	10		0	115580.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tuftavegen 45

Hjemmelshaver

Hammersland Olav Asbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område med spredt boligbygging.

Om tomten

Eiendommens tomt er svakt skrånende.

Er tidligere innmark som er opparbeidet med gressplener, tilkomstveier og uteområder.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	09.04.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	09.04.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB1846>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250084	

Selger 1 navn
Olav Asbjørn Hammersland

Gateadresse	
Tuftavegen 45	

Poststed	Postnr
SKOGSVÅG	5382

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250084

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hvis grov-vaskekjeller defineres som våtrom, så er der ofte litt fukt på sementgulv når det spyles / vaskes der.

Initialer selger: OAH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert 2 bad

Arbeid utført av

Straume våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert 2 bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert 2 bad

Arbeid utført av

Straume Våtrom AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I de syv årene jeg har bodd her har det 2 ganger ved ekstra store vannmengder vært vanninntrengninger i deler av kjeller (mot vest). Det har ikke vært vann der siste 4-5 år

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjetak er ikke 100% tett Tak tilbygg / yttergang var tekket på nytt i 2018 grunnet mindre lekkasje

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1927, så alle gulvene er nok ikke i vater

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var mus i kjøkkenskap i 2019. Forsikrings sak og utbedring gjort. Etter arbeid fra Straume våtrom, som inkluderte rør-i-rør hele huset, har det på nytt vært mus i kjøkkenskap. Straume våtrom har nylig gjennomgått arbeidet og sikret rørgjennomføringer på nytt. Tusselus finnes i kjeller og har gjort det i alle år.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elbil-lader, el-arbeid i anledning oppussing andre etasje og totalreovering bad, m.m.

Arbeid utført av

Sønnico, Algrøy elektriske, Straume elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse BKK utførte kontroll tilbake i 2019 / 2020
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Elbillader i garasje
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Jeg har selv arbeidet med terrassedekke og hundehus, samt malt bygninger.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Skiftet vinduer Jeg har selv arbeidet med terrassedekke og hundehus, samt malt.
 Arbeid utført av Straume Våtrom, Blikkenslager Vidar Haugjord, OTTA
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Forrige eier fikk utført vurdering av tak. Alt var OK, men jeg har ikke selv rapporten
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250084

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Hammersland	fd02a60c57f7788f34b33ce1 830f197271eb95dc	10.04.2025 10:34:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250084

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Tuftavegen 45 - Nabolaget Hammarsland - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hammersland Linje 420, 452, 454, 457, 458, 459	1 min 0.1 km
Bergen Flesland	39 min

Skoler

Skogsvåg skule (1-7 kl.) 223 elever, 14 klasser	4 min 2.6 km
Spildepollen skule (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	6 min 3.4 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.) 359 elever, 14 klasser	9 min 8 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	5 min 2.9 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	19 min 14.9 km

«Mange barn å leke med. »

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

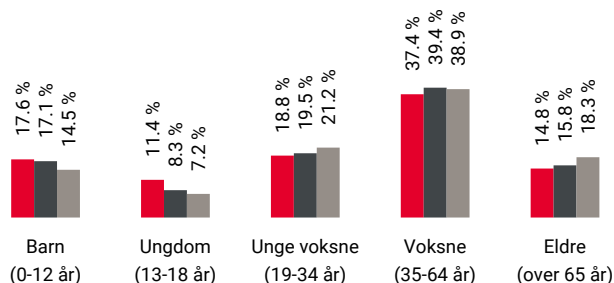
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hammarsland	614	229
Øygarden kommune	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogsvåg barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 1.8 km
Sauafjellet Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	4 min 2.5 km
Spildepollen barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Skogsvåg PostNord	3 min 2.2 km
Kiwi Sund Senter	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



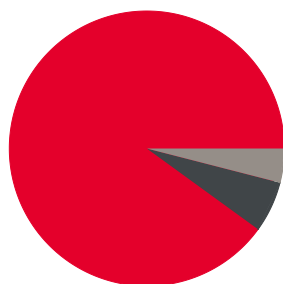
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽	Pollen skule	22 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.9 km	
⚽	Hald stadion	4 min	🚗
	Ballspill, fotball	2.4 km	
🚴	Sprek & Blid Skogsvåg	4 min	🚗
🚴	Sprek & Blid Straume	21 min	🚗

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Sund senter

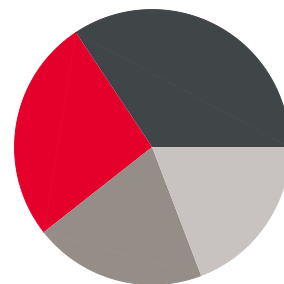
4 min 🚗



Apotek 1 Sund Senter

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



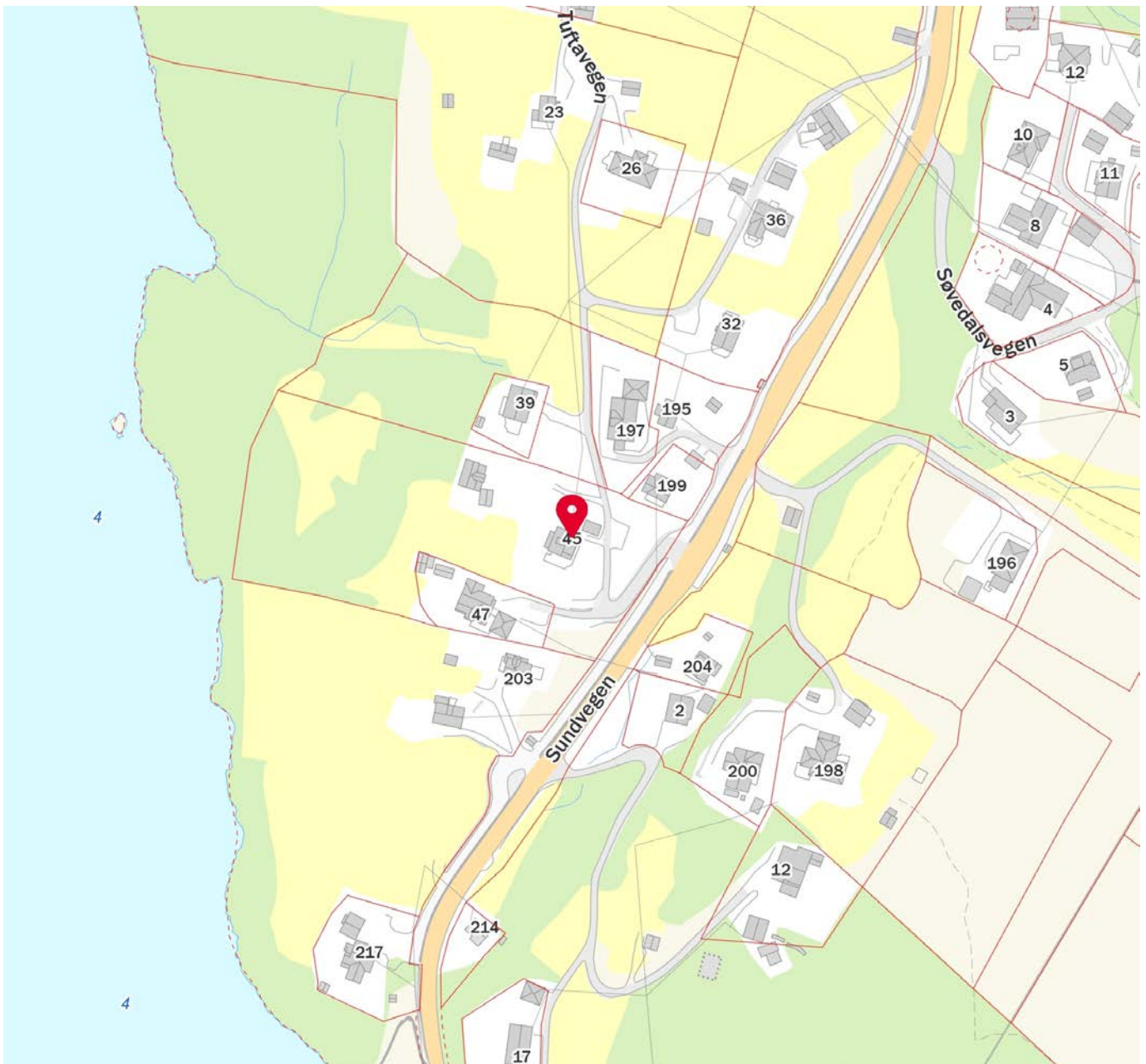
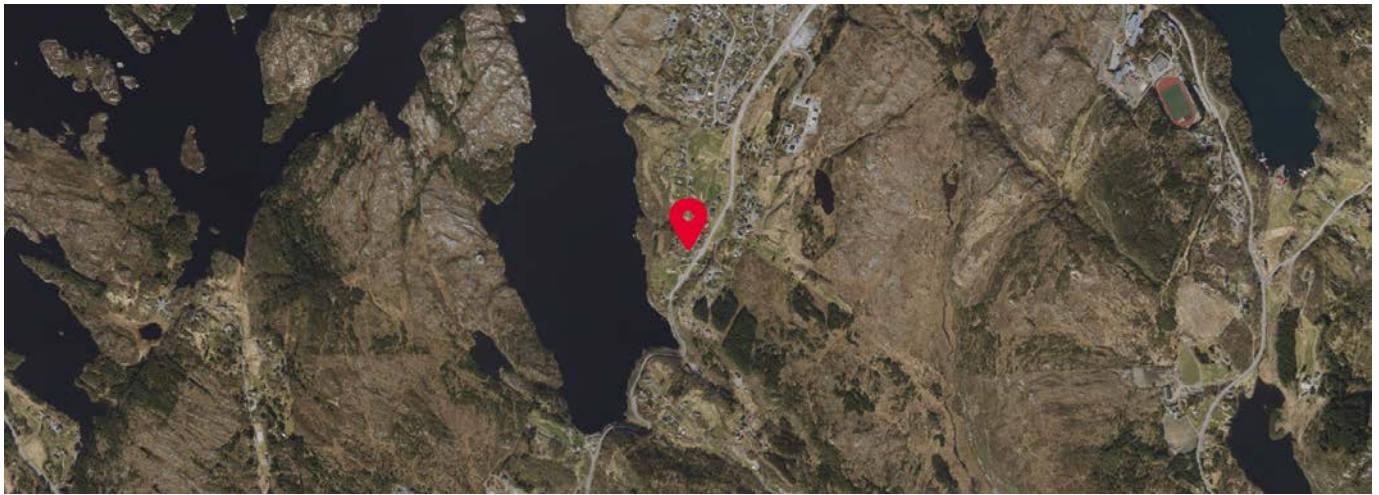
0%

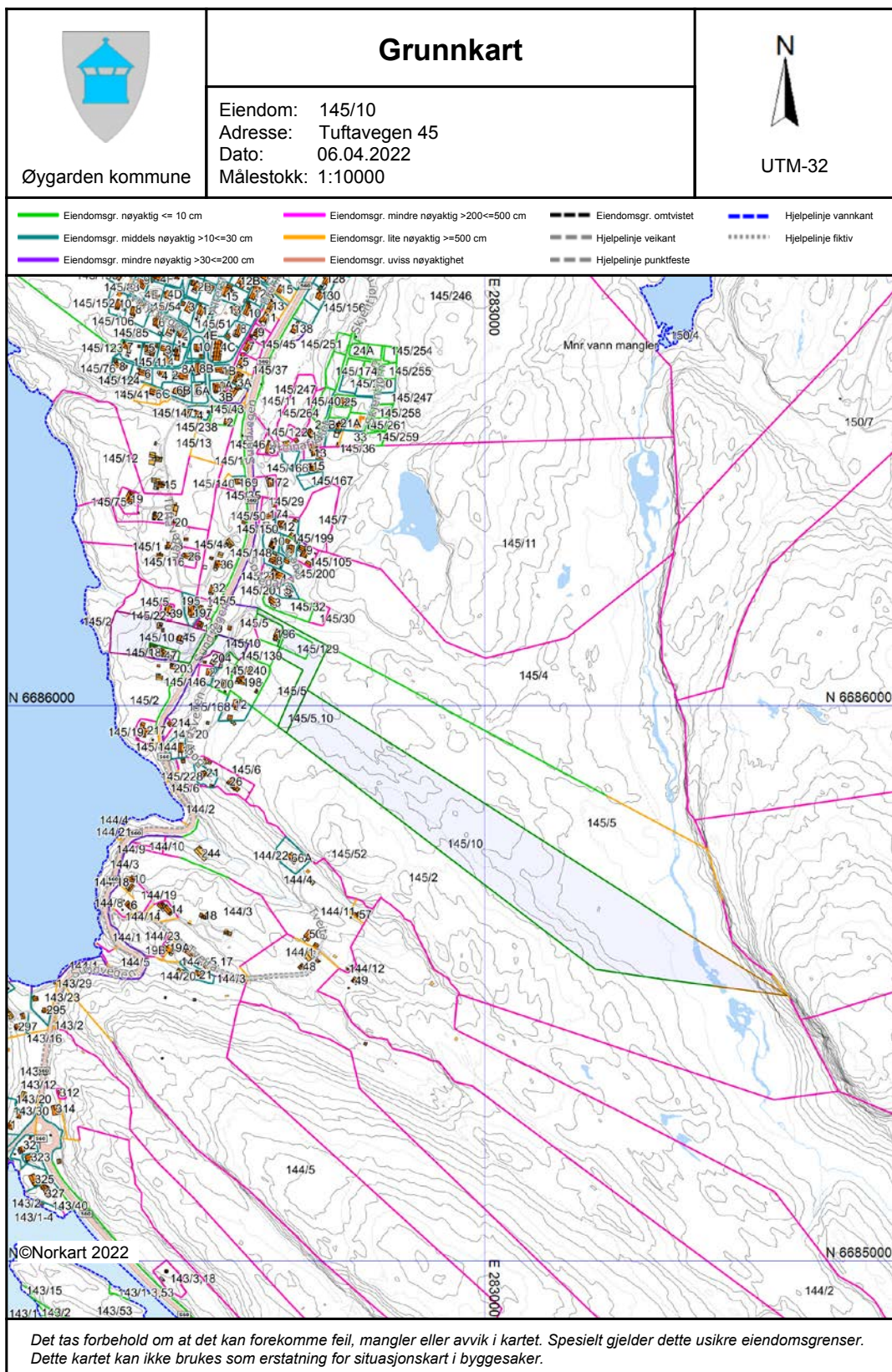
43%

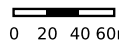
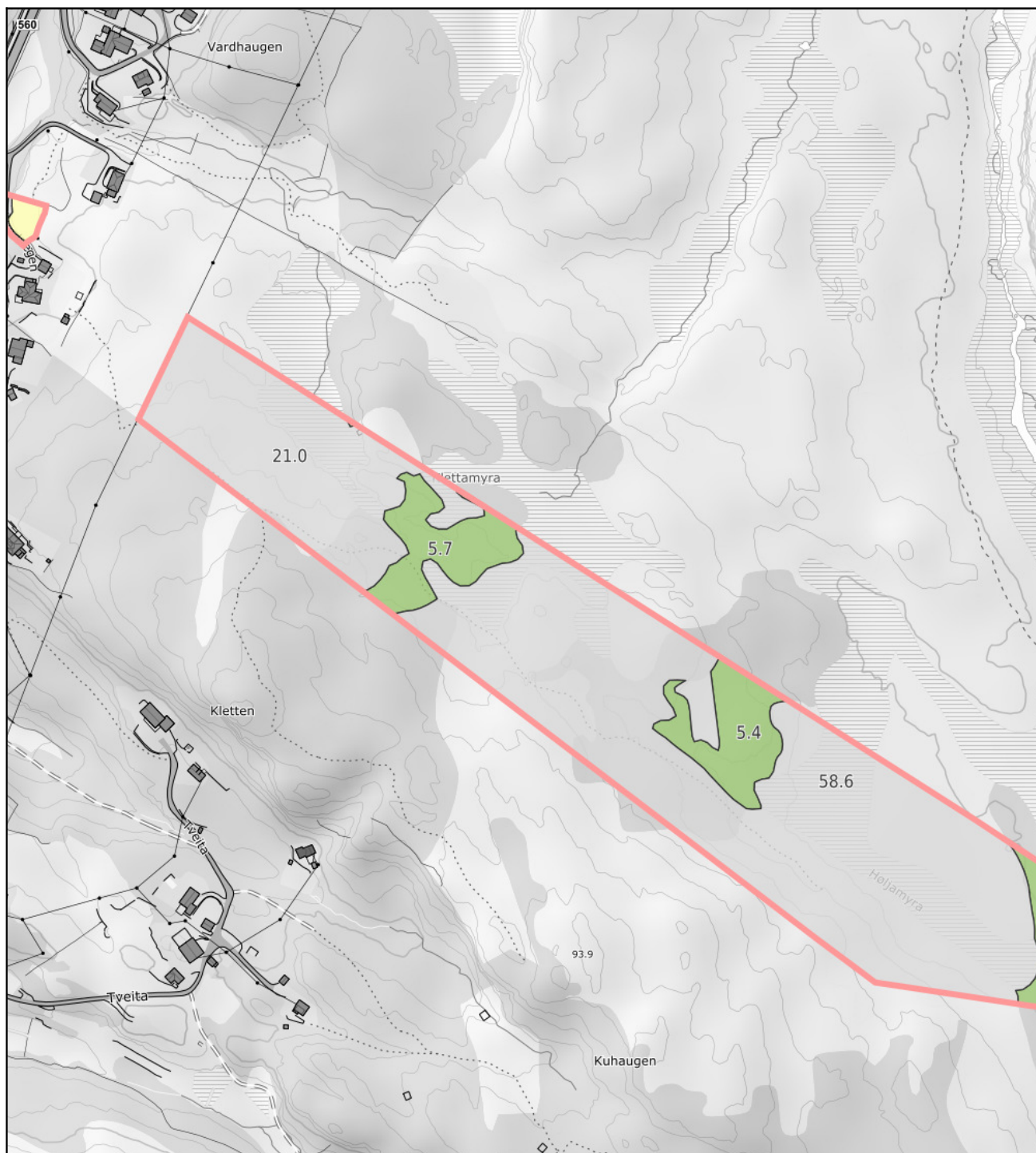
■ Hammarsland
■ Øygarden kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 02.05.2025 08:35
Eiendomsdata verifisert: 02.05.2025 08:33

GÅRDSKART 4626-145/10/0

Tilknyttede grunneiendommer:
145/10/0



Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

5	Fulldyrka jord
6	Overflatedyrka jord
w	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.8	0.8
3.3	4.1
18.9	18.9
88.0	88.0
4.7	92.7
0.0	0.0
115.7	115.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Øygarden KNR 4626 GNR 145 BNR 10 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

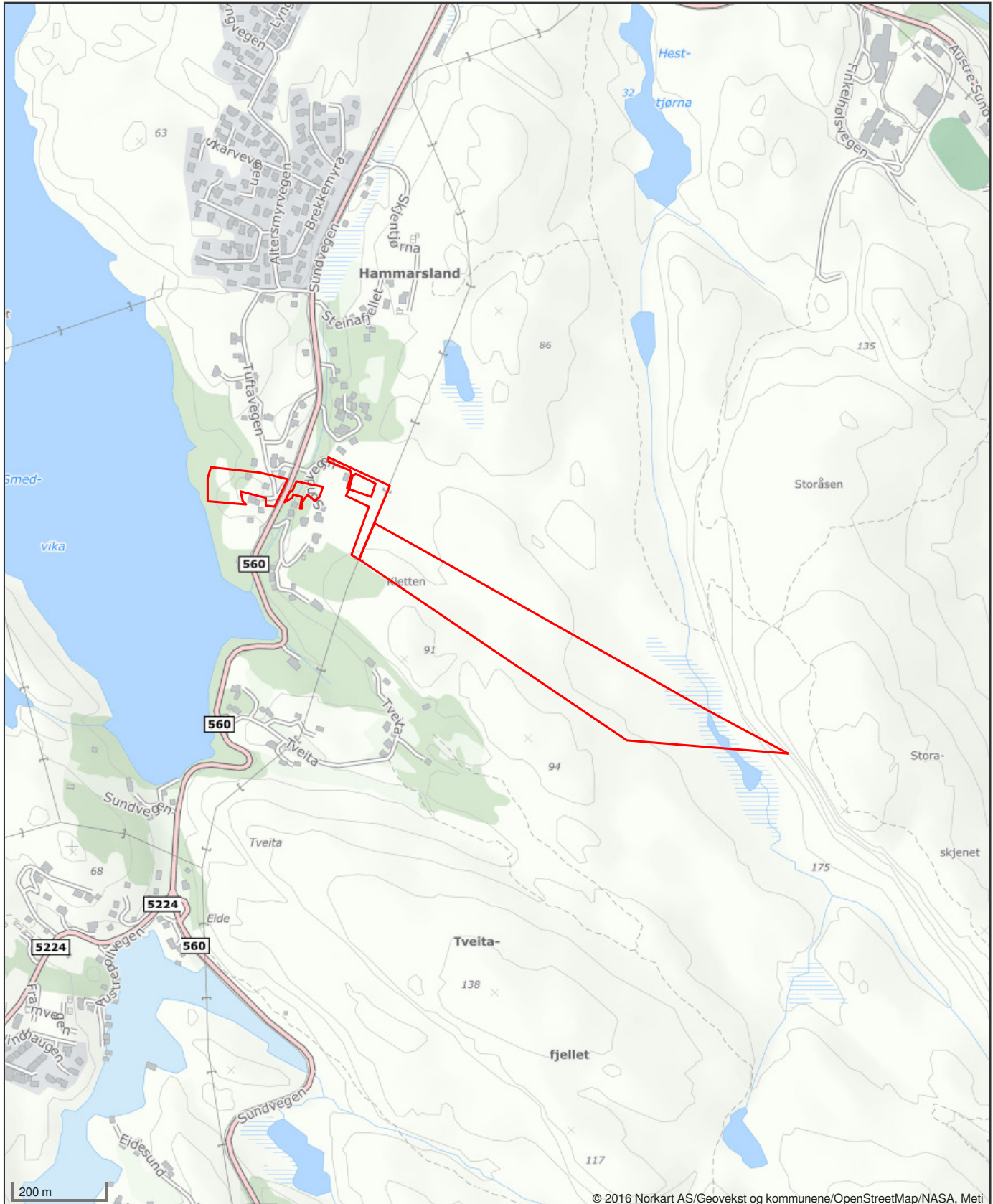
Hjelpelinjer

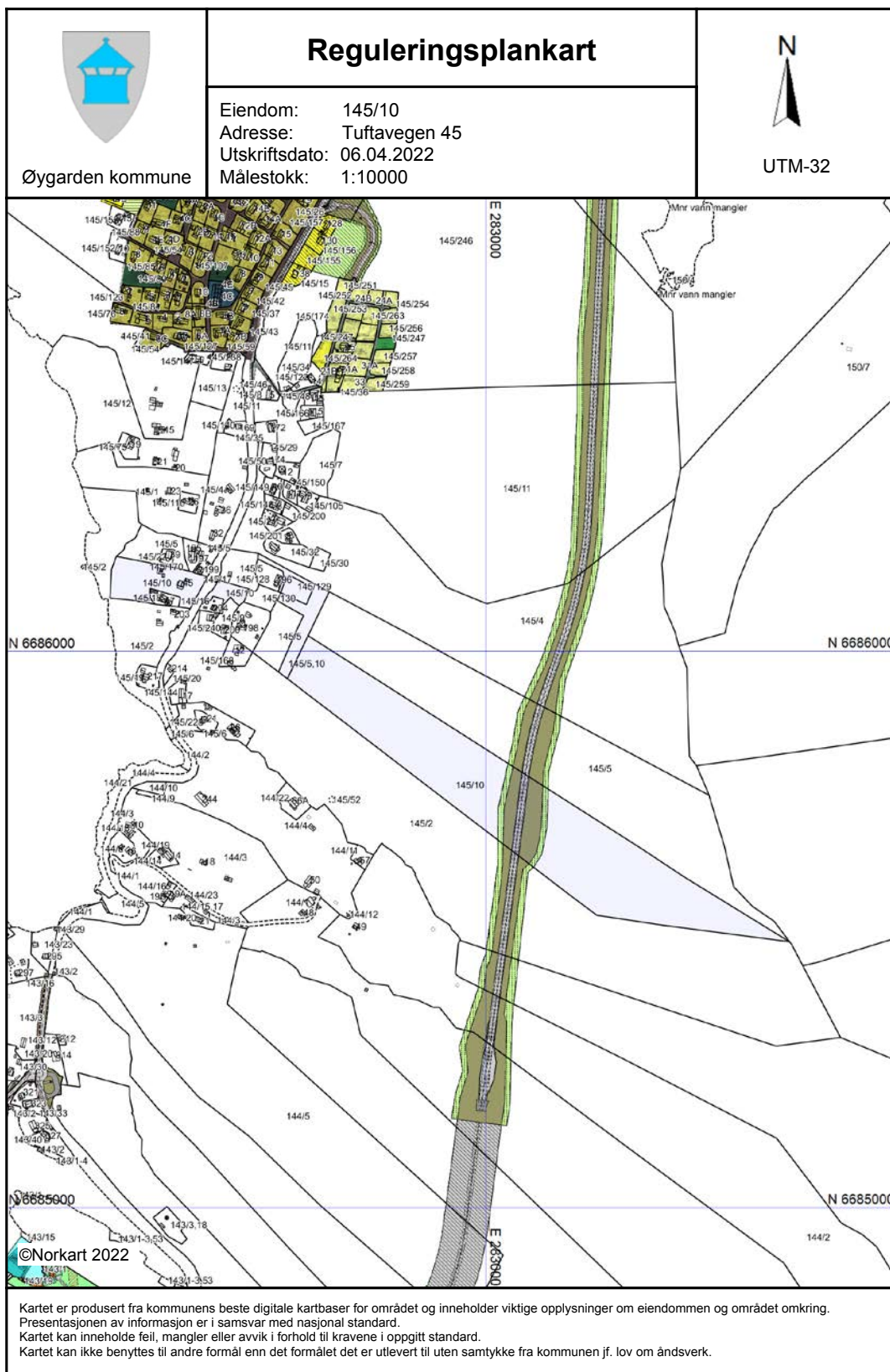
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Oversiktskart for eiendom 4626 - 145/10//





Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)		Abc	Påskrift bredde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift kotehøyde
	Sentrumsformål	Abc	Påskrift plantilbehør
	Tjenesteyting	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §12-5 NR.1)	
	Barnehage		Område for boliger med tilhørende anlegg
	Næringsbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Forretning/kontor	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 §12-5 NR.2)	
	Næring/tjenesteyting		Kjøreveg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			Gang-/sykkelveg
	Veg	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §12-5 NR.3)	
	Kjøreveg		Friluftsområde (på land)
	Fortau		Frisiktsone ved veg
	Torg	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §12-5 NR.4)	
	Gang/sykkelveg		Felles avkjørsel
	Gangveg/gangareal/gågate		Felles gangareal
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Felles lekeareal for barn
	Annen veggrunn - grøntareal		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Holdeplass/plattform	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §12-5 NR.5)	
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Grense for restriksjonsområde
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §12-5 NR.1)	
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)			Boligbebyggelse
	Turveg		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Frionråde		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Badeplass/-område		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Park		Sentrumsformål
	Vegetasjonsskjerm		Næringsbebyggelse
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL			Annen næring
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		Idrett
	Naturformål		Renovasjonsanlegg
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-6)			Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Uthus/naust/badeplass
	Badeplass		Uteoppholdsareal
HENSYNSSONER (PBL §12-6)			Lekeplass
	Faresone - Ras- og skredfare		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)		Næring/tjenesteyting
	Sikringsone - Frisikt		Kontor/industri
	Støysone - Rød sone iht. T-1442	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		Veg
BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)			Kjøreveg
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Fortau
	Bestemmelseområde		Gatetun
Juridiske linjer og punkt			Gang/sykkelveg
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Gangveg/gangareal/gågate
	Planens begrensning		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Formålsgrense		Annen veggrunn - grøntareal
	Faresonegrense		Kai
	Sikringsonegrense		Parkering
	Støysonegrense		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Bestemmelsegrense		Avløpsnett
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygge- og anleggsområde		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Regulerthøyde	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Byggegrense		Grønnstruktur
	Regulert senterlinje		Turveg
	Frisiktslinje		Frionråde
	Regulert kant kjørebane		Badeplass/-område
	Regulert støttemur		Vegetasjonsskjerm
	Målelinje/Avstandslinje	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder	
	Avkjørsel		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Påskrift			Landbruksformål
Abc	Påskrift feltnavn		Naturformål
Abc	Påskrift utnytting		Friluftsområde
			LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse



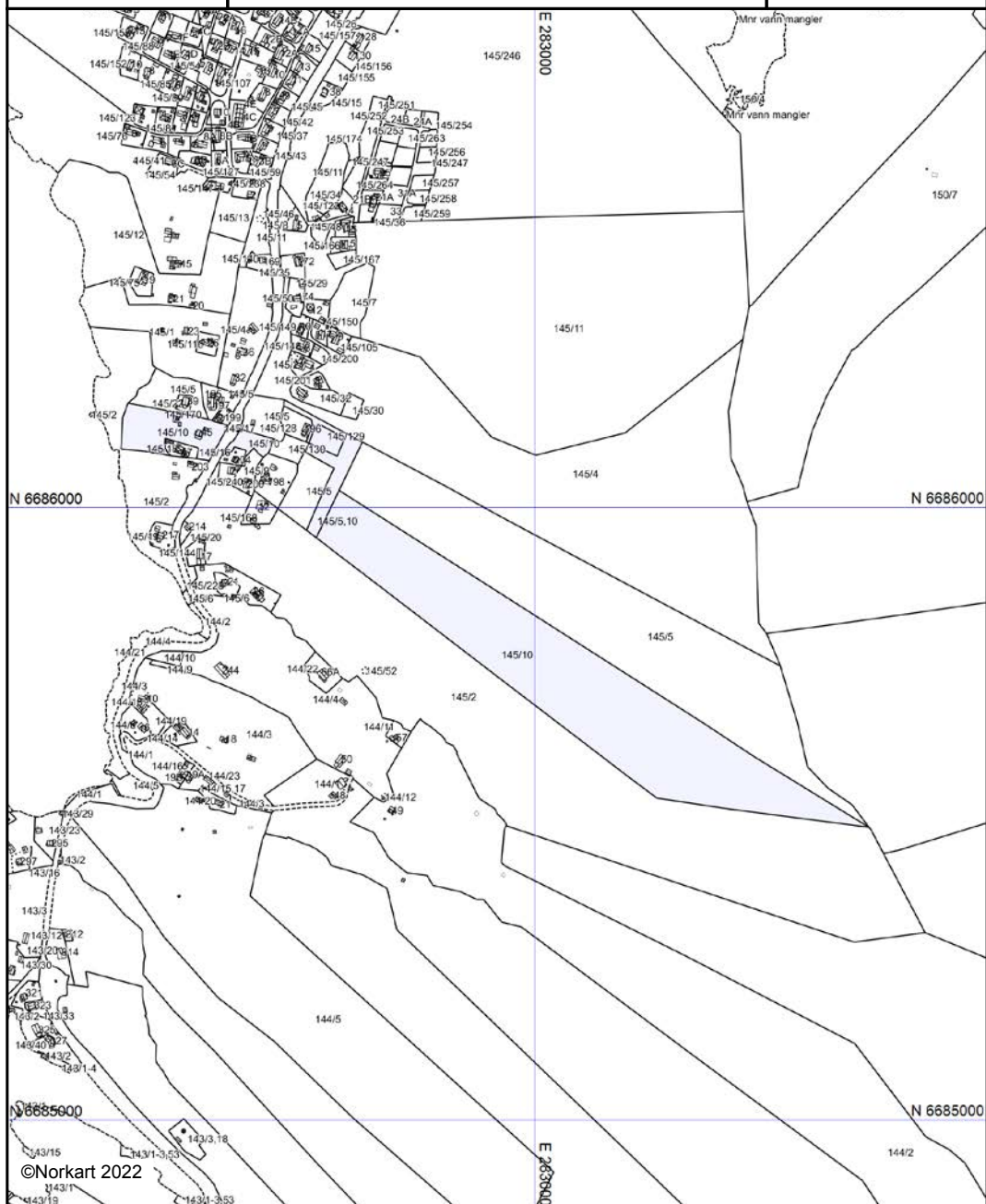
Øygarden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 145/10
Adresse: Tuftavegen 45
Utskriftsdato: 06.04.2022
Målestokk: 1:10000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Påskrift bredde
	Sentrumsformål	Abc	Påskrift kotehøyde
	Tjenesteyting	Abc	Påskrift plantilbehør
	Barnehage		
	Næringsbebyggelse		
	Forretning/kontor		
	Næring/tjenesteyting		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Park
	Vegetasjonsskjerm

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Naturformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.4)

	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)

	Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Bestemmelseområde

Juridiske linjer og punkt

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygge- og anleggsområde
	Regulerthøyde
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel

Påskrift

Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting



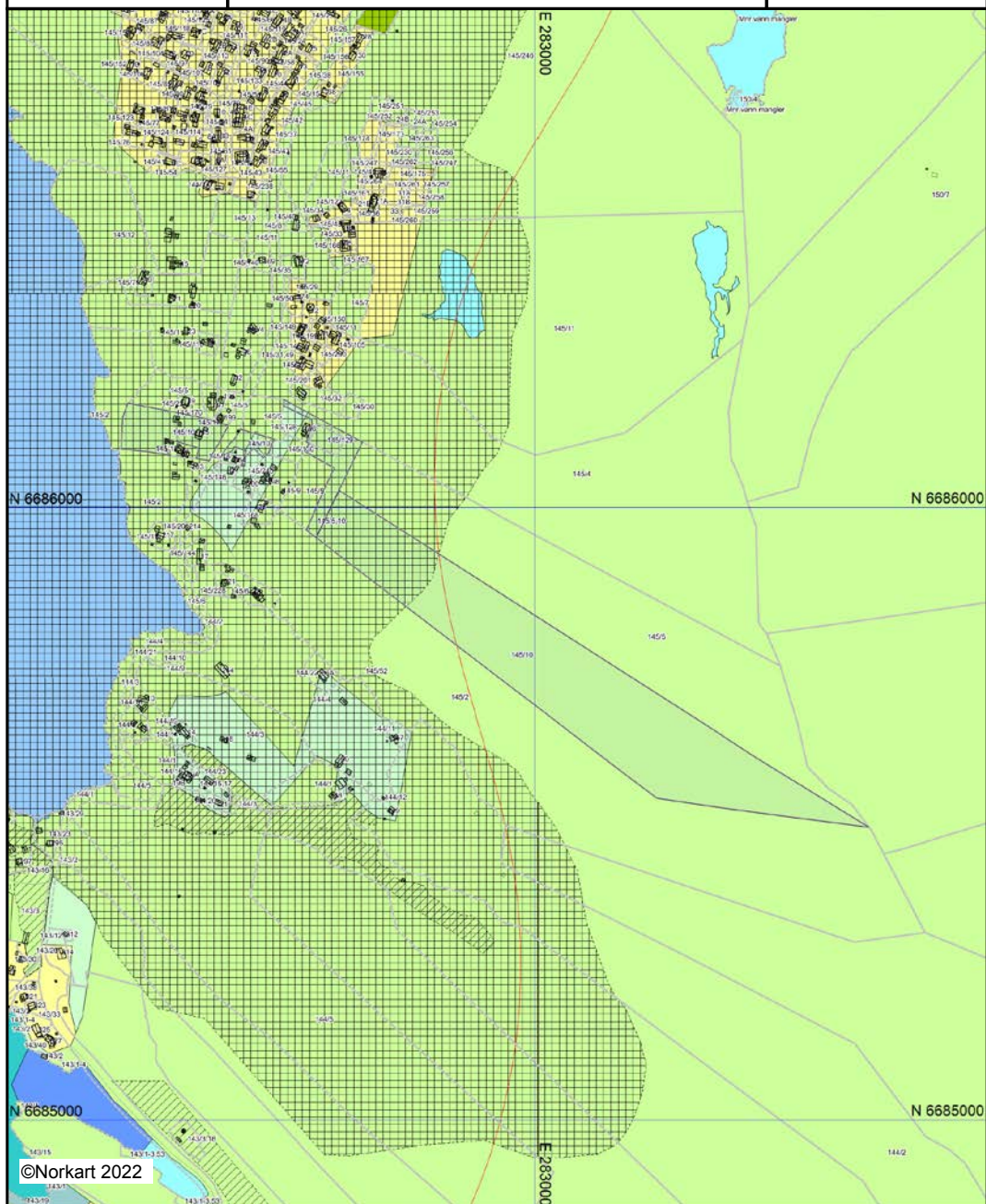
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 145/10
Adresse: Tuftavegen 45
Utskriftsdato: 06.04.2022
Målestokk: 1:10000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Forretninger- fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting- fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg - nåværende
	Havn - nåværende
	Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

	Naturområde - fremtidig
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - nåværende
	Fiske - nåværende
	Drikkevannr - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

	Bestemmelseområde
--	-------------------

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Hovedveg tunnel - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn

Abc

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 145, Bruksnr 10	Kommune:	4626 Øygarden
Adresse:		Grunnkrets:	604 Hammersland-Tveit
Veiadresse:	Tuftavegen 45, gatenr 2068	Valgkrets:	3 Skogsvåg
	5382 Skogsvåg	Kirkesogn:	7130201 Sund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5182 Hammarsland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	4
Etableringsdato:	10.06.1936	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	115 580,2 kvm	Skyld:	0,42		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmærknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	6 101,7 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4626/145/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 11.08.2015 Matrikkelført: 11.08.2015	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	4626/145/10 4626/145/16 4626/145/146 4626/145/154 4626/145/240	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.06.2015 Matrikkelført: 10.06.2015	Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4626/145/9 4626/145/10 4626/145/168 4626/145/240 1245/45/241	-320,2 0,0 0,0 0,0 320,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.06.2015 Matrikkelført: 10.06.2015	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	4626/145/2 4626/145/9 4626/145/10 4626/145/146 4626/145/168 4626/145/240	-1 006,2 0,0 0,0 0,0 0,0 1 006,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.06.2015 Matrikkelført: 10.06.2015	Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4626/145/10 1245/45/241 4626/145/9 4626/145/240 1245/45/242	-594,4 0,0 0,0 0,0 594,4
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.06.2015 Matrikkelført: 10.06.2015	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1245/45/241 4626/145/9 4626/145/10 4626/145/130 4626/145/240	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 21.10.2014 Matrikkelført: 21.10.2014	Berørt Berørt Berørt Berørt	4626/145/5 4626/145/10 4626/145/130 4626/145/154	0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 21.10.2014 Matrikkelført: 21.10.2014	Berørt Berørt Berørt Berørt	4626/145/2 4626/145/9 4626/145/10 4626/145/130	0,0 0,0 0,0 0,0
Jordskifte	Forretning: 18.08.2014 Matrikkelført: 18.08.2014	Berørt Berørt Berørt	4626/145/2 4626/145/10 4626/145/18	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 08.07.2014 Matrikkelført: 23.11.2016	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4626/145/2 4626/145/10 4626/145/19 4626/145/154	-642,3 0,0 0,0 642,2
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 08.07.2014 Matrikkelført: 23.11.2016	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4626/145/17 4626/145/5 4626/145/10 4626/145/154	-80,3 0,0 0,0 80,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 08.07.2014 Matrikkelført: 23.11.2016	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4626/145/10 4626/145/2 4626/145/17 4626/145/154	-279,3 0,0 0,0 279,3

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.07.2014	Avgiver	4626/145/10	-71,9
	Matrikkelført:	22.11.2016	Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/16	0,0
			Mottaker	4626/145/154	72,7
Jordskifte	Forretning:	05.11.2008	Berørt	4626/145/5	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/10	0,0
			Berørt	4626/145/129	0,0
			Berørt	4626/145/130	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.01.2008	Berørt	4626/145/2	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/10	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.01.2008	Berørt	4626/145/2	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/4	0,0
			Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/9	0,0
			Berørt	4626/145/10	0,0
			Berørt	4626/145/128	0,0
			Berørt	4626/147/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.01.2008	Berørt	4626/145/2	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/9	0,0
			Berørt	4626/145/10	0,0
			Berørt	4626/145/130	0,0
			Berørt	4626/145/168	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.01.2008	Berørt	4626/145/2	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/4	0,0
			Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/9	0,0
			Berørt	4626/145/10	0,0
			Berørt	4626/145/128	0,0
			Berørt	4626/145/129	0,0
			Berørt	4626/145/130	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.01.2008	Berørt	4626/145/2	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/4	0,0
			Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/9	0,0
			Berørt	4626/145/10	0,0
			Berørt	4626/145/128	0,0
			Berørt	4626/145/129	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.01.2008	Berørt	1245/45/134	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2008	Berørt	4626/145/5	0,0
			Berørt	4626/145/9	0,0
			Berørt	4626/145/10	0,0
			Berørt	4626/145/128	0,0
			Berørt	4626/145/129	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.06.1981	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/142	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.1980	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1245/45/134	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.1980	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/128	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.1980	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/129	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.08.1980	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/130	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.07.1961	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/18	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.09.1959	Avgiver	4626/145/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/16	0,0

Skylddeling	Forretning:	10.06.1936	Avgiver	4626/145/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/145/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tuftavegen 45	Bolig	145,3				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,3	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	145,3	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Byggsnr:	175502955			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			12,0		12,0				
H01	1		78,0		78,0				
H02			55,3		55,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Byggsnr:	175502947			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Byggsnr:	175502971			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175502963		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tuftavegen 45
5382 SKOGSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre